

INNFÆRT

12. APR. 2021

008929

Sólheimar 29-35



Skjal B
Mótttekið til þinglýsingar

R20060034

9. JÚLÍ 2020

Landeignanúmer L105283
Fasteignanúmer F2021683, F2021688, F2021689, F2021690, F2021691, F2021692,
F2021693
Staðgreinir 1.433.503

Leigusamningur um lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Reykjavík

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina, nr. 29-35 við Sólheima í Reykjavík, var upphaflega gefinn út 5. maí 1966 og lóðin leigð í 35 ár frá 1. janúar 1959. Samningur þessi er fallinn úr gildi.

Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 12. janúar 1999 eru þinglýstir eigendur fasteigna á lóðinni Sólheimar 29-35 hér í borg, leigjendur lóðarinnar samkvæmt lóðarleigusamningi þessum. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin, **Sólheimar 29- 35** hér í borg er **2437 m²** að stærð. Lögum hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 19. 3 2001, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Sólheimar 29-35 eru eftirtaldar kvaðir:

- a. Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Veitna ohf. sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- b. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða sé í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

2. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi júní mánaðar árið 2020.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykta lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

4. gr. Brjóti leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.

5. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðarmörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðrétta lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða

minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðarstærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðarmörk.

6. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
7. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni eru. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
11. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum.


13. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskilmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
14. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík, 5. júní 2020




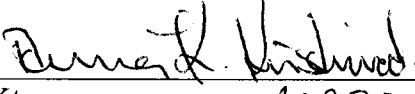
F.h. Reykjavíkurborgar
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Samþykki þinglýstra eigenda:

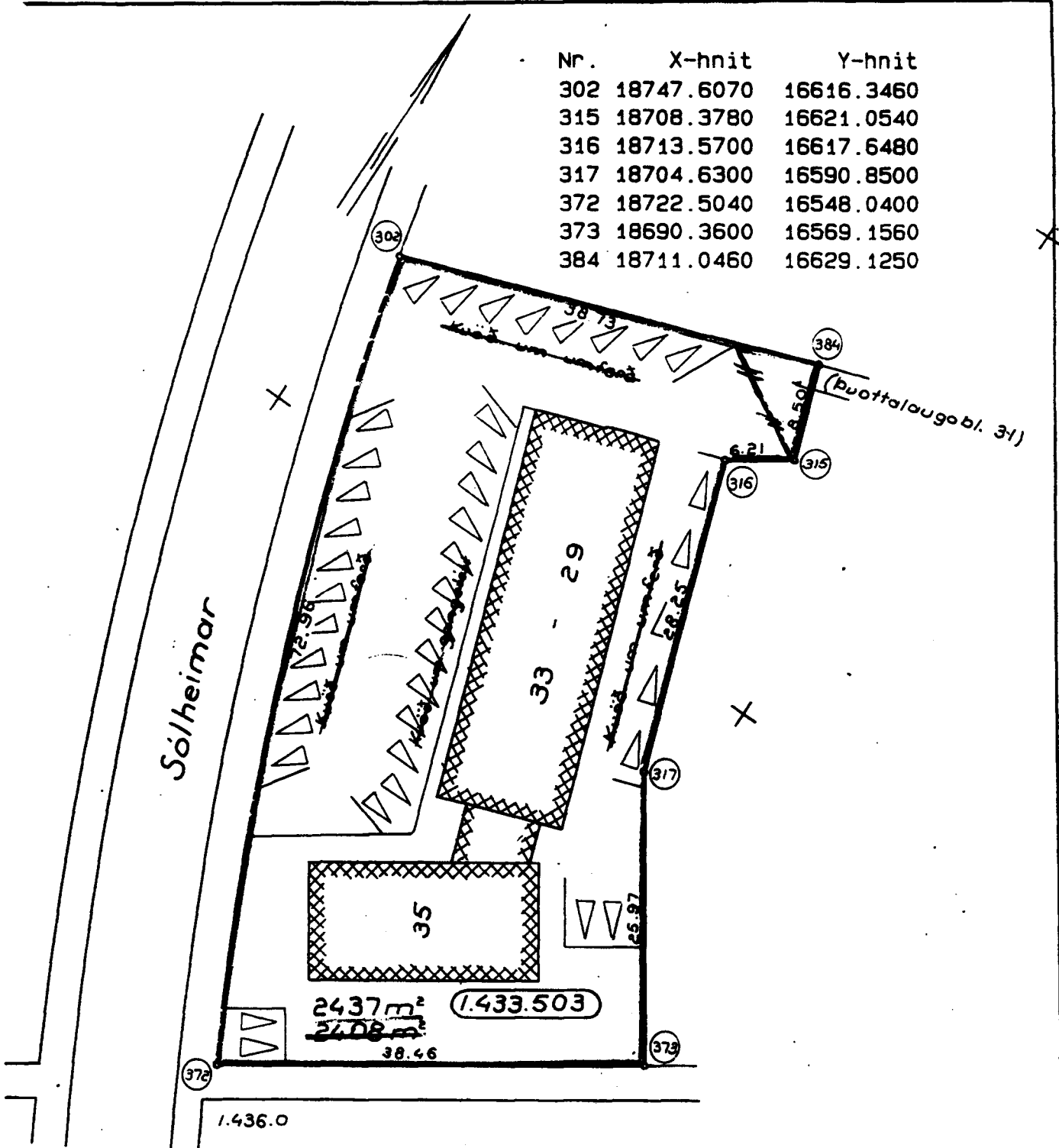

Einar Einarsson
090583-3369

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:


Kt. 170579-3729


Kt. 031065 4299

Nr.	X-hnit	Y-hnit
302	18747.6070	16616.3460
315	18708.3780	16621.0540
316	18713.5700	16617.6480
317	18704.6300	16590.8500
372	18722.5040	16548.0400
373	18690.3600	16569.1560
384	18711.0460	16629.1250



Sólheimar 29-35 (óþöfn númer)

Reykjavík, 1:500

Tillaga að breytingu lóðamarka.

Sólheimar 29-35 (óþöfn númer):

Lóðin er	2408 m ² .
sbr. lóðarsamning litra K17 nr. 144, dags. 5. 5. 1988	
Viðbót, áður hluti af Þvottalaugabletti 31	29 m ²
Lóðin verður	2437 m ²

Bilstæði á lóðinni í samræmi við samþykkt byggingarnefndar 14. 4. 1988

Skrifstofur borgarverkfræðings,
Málingsdeild
19. 3. 2001

Björgvinur Rúnólfsson